

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 39/2023**

PROMOSSA DA: xxx

CONTRO: xxx

GIUDICE: Dott. Francesco Vigorito

C.T.U.: xxx

CUSTODE: xxx

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 5 - ALLEGATI

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 2) effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare: -In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. oppure: se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. -In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. - In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;
- 3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il-...
- 5) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;
- 6) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di

immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

7) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;

8) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);

9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

11) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore;

13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

14) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

15) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agazia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

17) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva: i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti; l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

DISPONE Altresì che l'esperto estimatore

- utilizzi per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti- esecuzioni immobiliari
- invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;
- depositi in forma telematica, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti:

A) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

B) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari

confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

C) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

D) una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf o word.zip

E), F) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicando nel nome del file di che tipo di atto di tratta (es: atto di provenienza; certificato agibilità)

- intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione: L'esecuzione immobiliare fa riferimento a due unità immobiliari, nel dettaglio le seguenti porzioni site in Santa Marinella (RM) alla Via Giosuè Carducci n. 11/A e precisamente:

-appartamento al piano terra distinto con il num. Int. 1, di 4 vani con annessa area di pertinenza esclusiva, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Santa Marinella al Foglio 10 particella 301 sub. 6 graffato al sub. 506, z.c. U, Cat. A/2 Cl. 2, vani 4, piano T, int.1, VIA GIOSUE' CARDUCCI n. 11A, R.C. euro 557,77 (appartamento e corte);

-locale garage posto al piano terra di mq 16 censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Santa Marinella al Foglio 10 particella 301 sub. 5, z.c. U, cat. C/6, cl. 7, piano T, VIA GIOSUE' CARDUCCI n. 11A, R.C., euro 122,30 (garage)

Il G.E. dott.ssa Alessandra Dominici, ha affidato l'incarico di esperto estimatore al sottoscritto in data 3 aprile 2023. Lo scrivente CTU ha accettato l'incarico, prestando giuramento nei modi e termini di legge, in data 17 aprile 2023;

Successivamente a causa del mancato riscontro degli accessi agli atti da parte del Comune di Santa Marinella, il CTU, in data 28 agosto 2023 ha richiesto una proroga al Giudice. Quest'ultima è stata accordata, in pari data, rinviando la data dell'udienza al giorno 20 febbraio 2024 alle ore 13.30

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	17/04/2023	17-04-2023 12:42:37 IDBUSTA: 194174900 Accettazione avvenuta con successo	
	Fascicolo telematico	Dal 18/04/2023	consultazione	
	Deposito perizia	28/11/2023		

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA E.I. N. 39/2023

SISTER (Telematico)	Catasto	11/06/2023	<i>planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile – acquisizione tabelle OMI</i>	
	Conservatoria	11/06/2023	<i>Ispezione di verifica</i>	
GOOGLE	22/04/2023		<i>Individuazione sito per sopralluogo</i>	
REGIONE LAZIO	<i>(Tipo Ricerca vincoli territoriali)</i>	----	<i>(Tipo dati in relazione)</i>	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	Allegato (Eventuale)	
COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica/VERIFICA TITOLI EDILIZI	<i>Gli Uffici. Nonostante i ripetuti solleciti non hanno riscontrato l'accesso agli atti</i>	X	
COMUNE DI CERVETERI	AGRICOLTURA/USI CIVICI	<i>Gli Uffici. Nonostante i ripetuti solleciti non hanno riscontrato l'accesso agli atti</i>	X	
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Stralcio foglio di mappa planimetria delle unità immobiliari, visura nominativa e storica	X X X	
AGENZIA ENTRATE ANAGRAFE DEL COMUNE DI CERVETERI	Pubblicità Immobiliare	Ispezione e visura atto di compravendita, visura iscrizioni e trascrizioni		
	Locazioni	Non risultano presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione	X	
	Stato Civile e Matrimonio	<i>Acquisizione del certificato di stato Civile e certificato di matrimonio (in attesa del riscontro da parte dell'Ente Comunale)</i>	X	
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	<i>Acquisito direttamente dal Notaio Rogante</i>	X	
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Ultraventennale	--		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	ALLEGATO
Comune di Santa Marinella, Via Giosuè Carducci n. 11/A	Sopralluogo	Il sopralluogo è stato eseguito il 16 maggio 2023	<i>Il sopralluogo si è svolto con regolarità e sono state consentite tutte le indagini necessarie.</i>	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE				
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Assegnazione della casa coniugale		No	

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

RISPOSTA QUESITO N. 1/2

Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in	Completezza
--	------------------	---------------	-----------------	-------------

DOMANDE GIUDIZIALI: NO
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: NO
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) NO

RISPOSTA QUESITO 4

- **Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	NO
PROVENIENZA (1. F):	
- sono pervenuti ai signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusta atto di compravendita, del 24.03.2009 in notar xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :	

RISPOSTA QUESITO N. 5

L'atto di provenienza ultraventennale compravendita del 24.03.2009 in notar xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx rep. n. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, trascritto il xxxxxxxxxxxxxxx ai nn. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; atto di divisione del 26.07.2007 in notar xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx rep. n. xxxxxxxxxxxxxxx, trascritto il xxxxxxxxxxxxxxx ai nn. xxxxxxxxxxxxxxx, nascente da atto di compravendita del xxxxxxxxxxxxxxx in notar xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, trascritto il xxxxxxxxxxxxxxx ai nn. xxxxxxxxxxxxxxx; non sono presenti in atti ma sono citati nel certificato notarile. IL Ctu ha provveduto all'acquisizione del titolo di proprietà inoltrando regolare istanza di accesso agli atti al Notaio rogante (allegato).

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

RISPOSTA QUESITO N. 6

Descrizione immobile

Immobilabile	Tipo : APPARTAMENTO
COMUNE	SANTA MARINELLA
VIA / CIVICO	VIA GIOSUE' CARDUCCI N. 11/A
PIANO/INTERNO	INTERNO 1 PIANO TERRA
	UNITÀ AMBIENTALE
	SUPERF. CALPESTABILE
	Appartamento mq 73,00
	Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98
	Aree scoperte esclusive mq 22,00
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	Mq 99,00
Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
POSTO AUTO coperto (garage)	Mq 16,00
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
Planimetria catastale all. 4	
CONFINI	
Via Giosuè Carducci, cortile condominiale Interno, garage sub 6 e distacco proprietà D'Emilio	
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.	

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA E.I. N. 39/2023

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
10	301	5		C/6	7	16 mq	Totale: 19 m ² Totale escluse aree scoperte: 16 m ²	Euro 122,30
10	301	6/506		A/2	2	4 VANI	Totale: 76 mq Totale escluse aree scoperte c): 73 mq	Euro 557,77

Indirizzo: VIA GIOSUE' CARDUCCI n. 11A Interno 1 Piano T

CARATTERISTICHE INTERNE

La unità immobiliare fa parte di un immobile residenziale, posto al piano terra, si accede direttamente da una corte esclusiva e lateralmente da una corte condominiale. Il tutto confinante con Via Giosuè CARDUCCI. All'ingresso dell'appartamento è posto un soggiorno con angolo cottura, da quest'ultimo si accede ad un corridoio nella zona notte.

Dal disimpegno si accede alla camera da letto e al bagno.

Sempre dal corridoio si accede al garage. Quest'ultimo ha subito abusivamente il mutamento della destinazione d'uso da garage a residenziale. L'immobile è mediamente rifinito con impianto di riscaldamento autonomo

CARATTERISTICHE ESTERNE

Ubicato al Piano terra, fa parte di un immobile residenziale a due passi da ogni servizio e tuttavia immerso in una zona residenziale tranquilla. La stradina di accesso risulta stretta e priva di parcheggi. Allo stato attuale così come si presenta necessita di importante manutenzione straordinaria e conservativa. Risulta non attento alle necessità di risparmio energetico, tipico degli anni di realizzazione. Vicino oltre che ad ogni servizio sono presenti attività sportive, banche, supermercati ecc...

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita esente dalle imposte

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

RISPOSTA QUESITO N. 7

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

NON CONFORME.

Differmità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

il bene non risulta conforme alla descrizione riportata nel pignoramento a causa del cambio di destinazione d'uso del garage a camera da letto con bagno e dell'unione con l'abitazione. Inoltre è stato demolito un tramezzo che era presente nel soggiorno e che serviva a separare l'ingresso principale dal medesimo soggiorno. Relativamente agli abusi sopra descritti, tranne il tramezzo demolito nel soggiorno, non sono sanabili. Infatti il garage, come si presenta attualmente e come si evince dalla documentazione visionata e allegata (planimetria catastale – Licenza edilizia n. 144 del 5 novembre 1966 - Concessione in sanatoria derivante da condono edilizio prat. N. 1105/1986 rilasciata in data 25 novembre 1999) ha un'altezza pari a m. 2.50, non sufficiente, dal punto di vista igienico sanitario, a garantire la cogenza normativa in materia di agibilità.

RISPOSTA QUESITO N. 8

Aggiornamento del catasto: l'immobile non necessita dell'aggiornamento catastale, in quanto con la presente perizia viene determinato il valore del rispristino allo stato della concessione edilizia in sanatoria prat. N. 1105/1986

4. SITUAZIONE URBANISTICA

RISPOSTA QUESITO N. 9

Strumento urbanistico comunale:

Deliberazione 7 maggio 2019, n. 276 della Giunta Regionale del Lazio - Comune di Santa

Marinella (Rm). Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 01.04.2014. Approvazione con modifiche e prescrizioni. Zona residenziale.

RISPOSTA QUESITO N. 10

Regolarità edilizia:

L'immobile risulta edificato con regolari titoli edilizi. L'ultimo titolo edilizio rinvenuto presso gli Uffici del Comune di Santa Marinella è la "concessione edilizia in sanatoria pratica n. 1105/1966, rilasciata ai sensi della l. n. 47/1895 in data 25 novembre 1999.

Dichiarazione di agibilità: *La unità immobiliare è sprovvista del titolo abilitativo edilizio di agibilità.*

Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

- Abitazione di tipo civile (A2) in Santa Marinella, Via Giosuè Carducci n. 11/A, censita in catasto al foglio 10 plle graffate 301 sub.6 - 301 sub.506;

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Santa Marinella, Via Giosuè Carducci n. 11/A, in censito in catasto al foglio 10 particella 301 sub.5;

Difformità edilizie:

il bene non risulta conforme alla descrizione riportata nel pignoramento a causa del cambio di destinazione d'uso del garage a camera da letto con bagno e dell'unione con l'abitazione. Inoltre è stato demolito un tramezzo che era presente nel soggiorno e che serviva a separare l'ingresso principale dal medesimo soggiorno. Relativamente agli abusi sopra descritti, tranne il tramezzo demolito nel soggiorno, non sono sanabili. Infatti il garage, come si presenta attualmente e come si evince dalla documentazione visionata e allegata (planimetria catastale) ha un'altezza pari a m. 2.50, non sufficiente, dal punto di vista igienico sanitario, a garantire la coerenza normativa in materia di agibilità.

Sanabilità: Non sanabile in quanto trattasi di ampliamento di superficie residenziale, con cambio di destinazione d'uso senza i prescritti requisiti igienico sanitari

Costi:--

Costi per il ripristino in conformità al progetto approvato (concessione in sanatoria prat. n. 1105/1986) : € 10.000,00 (demolizione del bagno realizzato all'interno del garage, realizzazione porta garage, rifiniture di rito, ricostruzione tramezzo soggiorno – comprese le spese tecniche e diritti istruttori/segreteria per l'istanza tesa all'ottenimento del titolo abilitativo al medesimo ripristino).

RISPOSTA QUESITO N. 11

Non risultano, presso il servizio di pubblicità immobiliare, trascrizioni di procedimenti giudiziari sul bene pignorato

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

RISPOSTA QUESITO N. 14

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		X
<i>Vincolo storico:</i>		X
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		X
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		X

Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione:

Spese straordinarie già deliberate:

<i>Spese condominiali:</i>
<i>Altro:</i>

Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

I diritti di uso civico non sono presenti – (vedi attestazione usi civici rilasciata dal Comune e allegata al n. 2)

RISPOSTA QUESITO N. 15

Eventuali pignoramenti pro quota.

Gli immobili non sono stati pignorati pro quota, ma per l'intero.

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

RISPOSTA QUESITO N. 12/13

Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
- Abitazione di tipo civile (A2) in Santa Marinella, via Giosuè Carducci n. 11/A foglio 10 plle graffate 301 sub.6 - 301 sub.506;		X
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Santa Marinella, Via Giosuè Carducci n. 11/A, in censito in catasto al foglio 10 particella 301 sub.5;		X

Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
- Abitazione di tipo civile (A2) in Santa Marinella, Via Giosuè Carducci n. 11/A, censita in catasto al foglio 10 plle graffate 301 sub.6 - 301 sub.506;	xxxxxxxxxxxxxxxx		Il proprietario coincide con il possessore
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Santa Marinella, Via Giosuè Carducci n. 11/A, in censito in catasto al foglio 10 particella 301 sub.5;	xxxxxxxxxxxxxxxx		Il proprietario coincide con il possessore

Atti privati o contratti di locazione sull'immobile

<i>Descrizione:</i>			
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione	Opponibilità

		pignoramento	SI	NO
Atti privati	NON PRESENTI	NON PRESENTI		
Contratti di locazione	NON PRESENTI	NON PRESENTI		

Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione: NON RISULTA ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE</i>
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale: NON RISULTA ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE</i>

Stima del canone di locazione di mercato – NON SONO PRESENTI CONTRATTI DI LOCAZIONE -

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato: Si assume il procedimento di stima sintetico-comparativo.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

RISPOSTA QUESITO N. 16

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
- Abitazione di tipo civile (A2) in Santa Marinella, Via Giosuè Carducci n. 11/A, censita in catasto al foglio 10 plle graffate 301 sub.6 - 301 sub.506;	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	foglio 10 plle graffate 301 sub.6 - 301 sub.506;	XXXXXXXXXXXX	
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Santa Marinella, Via Giosuè Carducci n. 11/A, in censito in catasto al foglio 10 particella 301 sub.5;	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	foglio 10 particella 301 sub.5;	XXXXXXXXXXXX	

Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato (NON DIVISIBILE)

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u>
Lotto 1:
Lotto 2:
Lotto 3:

- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u>

Vendita beni pignorati

Unico lotto: Trattasi di un piccolo appartamento con posto auto scoperto annesso, pertanto non divisibile

Più lotti:

RISPOSTA QUESITO N. 17

8. STIMA

Stima degli immobili pignorati

• **Superficie commerciale**

Immobile ...	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Abitazione di tipo civile (A2) in Santa Marinella, Via Giosuè Carducci n. 11/A, censita in catasto al foglio 10 p.lle graffate 301 sub.6 - 301 sub.506;	mq 76,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 73,00
Accessori	<i>Corte esclusiva</i>		mq 11,00
	-Posto auto coperto categoria C/6), posto al piano terra consistenza metri quadri 16,00	mq 19,00	mq 16,00
		Superficie commerciale	mq 100,00

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

- *Descrizione metodo* Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato: Si assume il procedimento di stima sintetico-comparativo che individua il valore con riferimento a valori noti di immobili compravenduti, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili a quelle del bene oggetto di stima. Sono estrinseci i caratteri relativi, ad esempio, alla zona urbana in cui è compreso l'immobile, alla presenza di attrezzature primarie (viabilità fognature ecc...) e secondarie (negozi, uffici ecc..), alla destinazione d'uso, alla tipologia abitativa; sono intrinseci la vetustà dell'immobile, la consistenza, lo stato di manutenzione, l'adeguamento normativo degli impianti, l'esposizione, l'orientamento, la presenza di pertinenze ed accessori, la disponibilità. Dapprima è individuato il valore medio di mercato con l'indagine sul mercato immobiliare e l'acquisizione anche dei valori forniti dall'Omi, dal BI e dal mercato locale; quindi il valore medio di mercato è adeguato all'immobile oggetto di stima, con la valutazione delle proprie caratteristiche, verificate durante il sopralluogo e con l'esame della documentazione a corredo.

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
<i>(Immobile pignorato)</i>	Val. locali	Min. 1.750,00÷ Max. 2.500,00	€/mq 2.040,00
	OMI	Min. 1.650,00÷ Max. 2.350,00	
	BI	Min. 1.600,00÷ Max. 2.400,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo: Il valore medio di mercato è adeguato all'immobile oggetto di stima, con l'applicazione dei coefficienti correttivi, determinati per l'immobile in parola. Sono stati ponderati in eccesso o in difetto rispetto alla media calcolata. L'immobile pignorato è ubicato in zona urbana semicentrale. La U.I. è facilmente accessibile dalla Statale "Aurelia", dalla stazione ferroviaria di Cerveteri/Ladispoli. L'immobile fa parte di un complesso immobiliare composto da numerosi appartamenti, sito nella zona denominata "marina di Cerveteri" a due passi dal mare. Il super condominio è costituito da numerose scale e i vari edifici sono identificati con lettere. Il complesso ha diversi spazi per il parcheggio, scarseggiano le aree destinate a verde. Edificato negli anni 80 necessita di importante manutenzione straordinaria e

conservativa. Risulta non attento alle necessità di risparmio energetico, tipico degli anni di realizzazione. Vicino ad ogni servizio, comprese attività sportive, banche, supermercati ecc...

Presenta impianti autonomi (caldaie a gas, pompe di calore ecc..). L'immobile è beneficiario di bonus 110%. L'inizio dei lavori è previsto per la fine dell'anno 2023.

Si valutano i seguenti coefficienti correttivi rispetto al valore medio che è stato posto pari ad 1:

<u>zona urbana</u>	<u>0,95</u>
<u>tipologia abitativa</u>	<u>0,80</u>
<u>vetustà della costruzione</u>	<u>0,90</u>
<u>consistenza</u>	<u>1,00</u>
<u>stato degli impianti</u>	<u>0,90</u>
<u>esposizione ed arieggiamento</u>	<u>0,80</u>
<u>funzionalità</u>	<u>0,80</u>
<u>stato di conservazione dell'immobile</u>	<u>0,85</u>
<u>disponibilità</u>	<u>0,85</u>

complessivamente il coefficiente correttivo è pari a 0,87

Ne consegue l'adeguamento del valore di mercato a mq = € 2.040,00/mq x 0,87 = 1.775,00/mq

Per il posto auto, si determina, come da media riportata nei valori OMI (non sono stati riscontrati valori locali e BI) = € 1.175,00/mq

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Abitazione	84,00	1.775,00	€ 149.100,00
Posto auto	16,00	1.175,00	€ 18.800,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 170.000,00

- **Detrazione per sanatoria edilizia** – vedi quesito 4.E) – Presso l'Ente Comunale non risultano sanatoria in corso di istruttoria.

Immobile ... - Appartamento, ecc.

Costo Regolarizzazione abuso €

- Altri tipi di detrazione – RIPRISTINO ALLO STATO DI PROGETTO

Descrizione: *Necessita di rimozione dell'abuso così come descritto in premessa (demolizione del bagno realizzato all'interno del garage, realizzazione porta garage, rifiniture di rito, realizzazione tramezzo abbattuto – compresi i compensi tecnici, diritti di segreteria e istruttori).*

Costo per l'eliminazione dell'abuso € 10.000,00

- Stima del valore di mercato (detratto del costo per l'eliminazione dell'abuso)

Lotto: abitazione e posto auto	Euro 160.000,00
---------------------------------------	------------------------

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

NO	
Valore della nuda proprietà	--

CONCLUSIONI

Visionata la documentazione in atti dell'esecuzione immobiliare n. 39/2023, svolto il sopralluogo unitamente al Custode xxxxxxxxxxxxxxxx, presso l'immobile pignorato sito in Santa Marinella:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Santa Marinella, Via Giosuè Carducci n. 11/A, censita in catasto al foglio 10 p.lle graffate 301 sub.6 - 301 sub.506;
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Santa Marinella, Via Giosuè Carducci n. 11/A, in censito in catasto al foglio 10 particella 301 sub.5;

con riferimento ai quesiti formulati, il sottoscritto CTU, riassume quanto segue:

la documentazione ai sensi dell'art. 567, c. 2° comma c.p.c. è completa;

L'immobile pignorato è individuato in catasto fabbricato del Comune di Santa Marinella così come segue:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Santa Marinella, Via Giosuè Carducci n. 11/A, censita in catasto al foglio 10 p.lle graffate 301 sub.6 - 301 sub.506;
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Santa Marinella, Via Giosuè Carducci n. 11/A, in censito in catasto al foglio 10 particella 301 sub.5;
- L'immobile risulta edificato con titoli edilizi. L'ultimo titolo edilizio rinvenuto presso gli Uffici del Comune di Santa Marinella è la "concessione in sanatoria prat. n. 1105, rilasciata in data 22 novembre 1999;
- La unità immobiliare non in possesso del certificato di agibilità;
- il bene non risulta conforme alla descrizione riportata nel pignoramento a causa del cambio di destinazione d'uso del garage a camera da letto con bagno e dell'unione con l'abitazione. Inoltre è stato demolito un tramezzo che era presente nel soggiorno e che serviva a separare l'ingresso principale dal medesimo soggiorno. Relativamente agli abusi sopra descritti, tranne il tramezzo demolito nel soggiorno, non sono sanabili. Infatti il garage, come si presenta attualmente e come si evince dalla documentazione visionata e allegata (planimetria catastale) ha un'altezza pari a m. 2.50, non sufficiente, dal punto di vista igienico sanitario, a garantire la coerenza normativa in materia di agibilità.;
- Il bene è ripristinabile allo stato di progetto con l'investimento di una spesa pari ad € 10.000,00;
- L'immobile non è gravato da uso civico né risultano vincoli, nella sua interezza è indivisibile
- Si stima un più probabile valore di mercato pari in cifra tonda ad € 170.000,00

Anguillara Sabazia, 28/11/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Egidio Santamaria

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

<i>Titolo edilizio abilitativo-grafico licenza edilizia</i>	<i>ALL. 1</i>
<i>Attestazione inesistenza usi civici</i>	<i>ALL. 2</i>
<i>Stralcio foglio di mappa planimetria delle unità immobiliari, visura catastale nominativa e storica</i>	<i>ALL. 3 ALL. 4 ALL. 5</i>
<i>Acquisizione del certificato di stato Civile, residenza, famiglia e certificato di matrimonio</i>	<i>ALL. 6</i>
<i>Documentazione fotografica</i>	<i>ALL. 7</i>
<i>Attestazione Agenzia delle Entrate (contratti di locazione)</i>	<i>ALL. 8</i>
<i>Concessione edilizia in sanatoria</i>	<i>ALL. 9</i>
<i>Titolo di proprietà</i>	<i>ALL. 10</i>